

vom 20. Juni 2014

Bewilligen eines Wettbewerbs- und Vorprojektkredites von Fr. 780'000.00 für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Hellwies, Hegnau, Volketswil

Referentin: Rosmarie Quadranti, Schulpräsidentin

Ausgangslage

Auch die Schule unterliegt einem ständigen Wandel. Das ist gut so, sonst würden wir immer noch wie zu Johann Heinrich Pestalozzis Zeiten unterrichten. Veränderungen haben aber auch Auswirkungen, z.B. auf die Unterrichtsräume. Sie sollen so angepasst werden, dass sie den heute gelebten pädagogischen Anforderungen genügen und auch die technischen Anforderungen erfüllen. Die Schulräume sollen zudem so flexibel gestaltet werden, dass sie universell einsetzbar sind und auch künftige Entwicklungen ermöglichen.

Im Süden wächst die Gemeinde nach wie vor. Deshalb werden die Schülerzahlen in diesem Teil Volketswils weiter steigen. Im Rahmen ihrer Schulraumstrategie 2020 hat die Schulgemeinde Volketswil deshalb den Bedarf an Schulräumen neu überprüft und definiert. Nach der Erweiterung der Schulanlage «In der Höh» (Drehscheibe) wird die Schulanlage Hellwies der zweite Meilenstein auf dem Weg zur Gesamt-erneuerung aller Schulanlagen der Gemeinde sein.

Schulanlage Hellwies

Die Schulanlage Hellwies wird heute als Gesamtschule (Primar- bis und mit Sekundarstufe) geführt. Langfristig wird die Integration der Kindergarteneinheiten angestrebt. Ziel der Erweiterung ist, dass jeweils zwei Jahrgangsklassen parallel unterrichtet werden. Dadurch sollte es möglich sein, alle Kinder aus dem Süden der Gemeinde auch dort zu unterrichten. Dazu bedarf es einer Ergänzung der Schulräumlichkeiten vor allem für die Sekundarstufe. Offen ist, wie mit der Turnhalle umgegangen wird. Belassen einer Einfachturnhalle, Bau einer Doppeltturnhalle oder eine Alternativvariante sind möglich.

Die Anlage (erbaut im Jahre 1967/68 und erstmals 1997 erweitert) weist vor allem in den Bereichen Gebäudetechnik und Innenausbau einen teilweisen hohen Instandsetzungsbedarf auf. Der bauliche Zustand der Gebäude ist unterschiedlich zu bewerten und muss zumindest für den Trakt C (u.a. Turnhalle) kritisch betrachtet werden.

vom 20. Juni 2014

Vorabklärungen

Im Vorfeld wurden bereits Vorabklärungen gemacht. Diese bilden eine wichtige Grundlage für das angestrebte Verfahren. Es sind:

- Zustandsanalyse
(Firma Lemon Consult GmbH, Zürich, 2012)
- Festlegen Sanierungsbedarf mittels STRATUS
(Basler & Hofmann, Zürich, 2011)
- Machbarkeitsstudie
(Schader Hegnauer Ammann Architekten AG, Zürich, 2013)

Raumprogramm

Mit der Erweiterung der Schulanlage Hellwies sollen inskünftig jeweils zwei Jahrgangsklassen parallel geführt werden. Als Grundlage für die Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie und der weiteren Projektplanung wurde ein detailliertes Raumprogramm erarbeitet. Anhand einer sorgfältigen Analyse des heutigen Raumbestandes und des ermittelten zukünftigen Gesamtraumbedarfs ist für die Erweiterung der Schulanlage das generelle Raumprogramm ermittelt worden. Die Gegenüberstellung der Raumanforderungen hat gezeigt, dass bereits die heutige Schulanlage in einzelnen Nutzungsbereichen ein räumliches Defizit aufweist.

Als Basis für die Definition der Raumgrössen und Raumstandards dienen die Schulraumempfehlungen des Kantons Zürich. Die Räumlichkeiten werden flexibel konzipiert, um auch auf künftige pädagogische Anforderungen reagieren zu können. Durch die flexible Gestaltung und Nutzungsneutralität wird eine gleichzeitige Reduktion des Bedarfes an Gruppenraumflächen in Abweichung zu den Empfehlungen ermöglicht. Die ausgewiesene Fläche wird annähernd halbiert.

Generell erforderlicher zusätzlicher Bedarf:

- 2 Universalräume à 72 m² (Klassenzimmer)
- 2 Universalräume à 108 m² (Werkstattunterricht, Lernatelier)
- Gruppenräume 180 m²
- Mehrzweckräumlichkeiten, Singsaal 144 m²
- 1 Einfachturnhalle (Bundesamt für Sport - Masse)

Dies entspricht einer Mehrfläche zum Bestand im Bereich Schulräume von 45 % und im Bereich Turnhalle und Tagesbetreuung um 28 %.

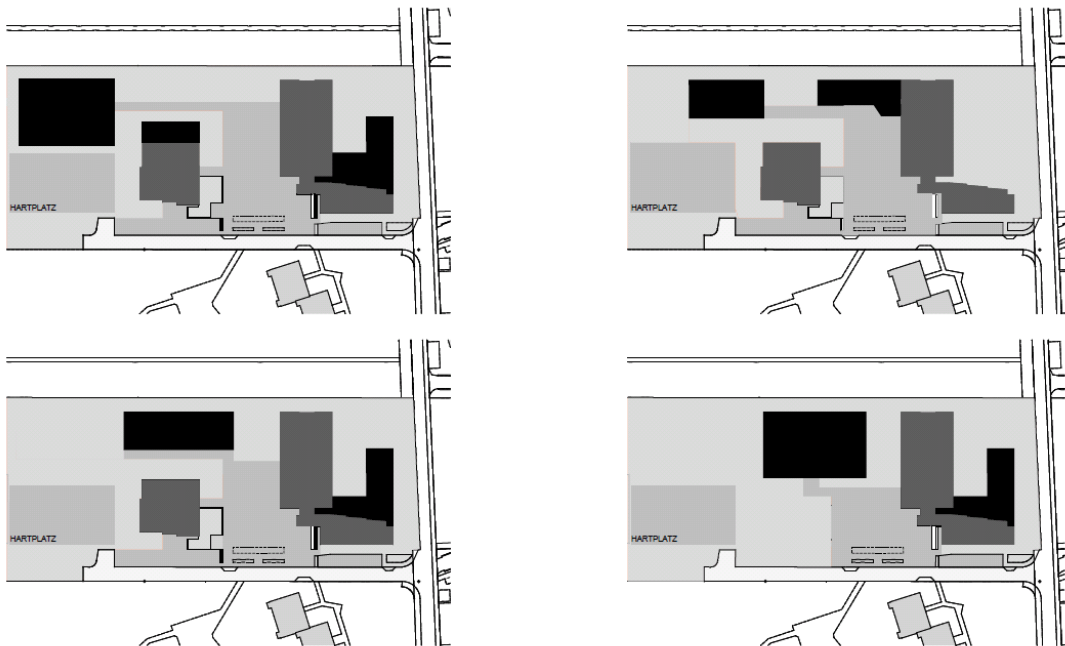
Machbarkeitsstudie

Zur Beurteilung und planerischen Sicherstellung von möglichen Umsetzungsszenarien mit den definierten Rahmenbedingungen und dem erarbeiteten Raumprogramm wurden verschiedene Konzeptdispositionen im Rahmen von Machbarkeitsstudien erarbeitet.

Auszug aus dem Protokoll
der Schulgemeindeversammlung

vom 20. Juni 2014

Variantenfächer aus der Machbarkeitsstudie, Darstellung Bestand (schwarz) Neubau und Erweiterungspotential (grau):



Aufgrund der Machbarkeitsstudie wurden folgende zentrale Erkenntnisse gewonnen:

- Das neue Bauvolumen kann auf dem Areal realisiert werden.
- Der Freiraum kann weitgehend erhalten bleiben.
- Eine Erweiterung um eine Etappe ist bei Bedarf auf dem Areal möglich.
- Der Trakt C darf aus Kostengründen nicht abgerissen werden. Ein Teilabriss ist jedoch möglich.
- Die Kostenprognosen konnten aus den Vorgaben des Projektes 2020 verglichen, geprüft und bestätigt werden.

Workshop "Räumliche Leitsätze"

Zur Definition der künftigen Anforderung an den Lebensraum Schule wurden zwei Workshops mit Vertreterinnen und Vertretern der Schule Volketswil und des Schulhauses Hellwies durchgeführt. Dabei wurden insbesondere folgende Themen intensiv diskutiert:

- Stärken und Schwächen der heutigen Schulanlage
- Qualitative Raumanforderungen aus Sicht der Pädagogik
- Umgang mit der Thematik Betreuung
- Umgang mit dem Aussenraum
- Schule als Teil des Quartiers
- Notwendige Raumausstattung und Möblierung

vom 20. Juni 2014

Die Erkenntnisse und die damit verbundenen Anforderungen an die künftige Schulanlage wurden in einem separaten Bericht zusammengefasst und dienen als Grundlage für den Wettbewerb.

Verfahren für die Planung und Erarbeitung eines Vorprojektes

Für die weitere Planung der Schulanlage Hellwies wird ein Studienauftrag mit Zwischenbesprechung durchgeführt. Es bieten sich verschiedenste Lösungsansätze zur Erweiterung und einer Etappierung der Schulanlage an, weshalb ein Dialog mit den teilnehmenden Planungsteams sinnvoll ist. Bei einem Studienauftrag ist dies - im Vergleich zu einem Projektwettbewerb - in der Zwischenbesprechung möglich.

Die Verfasser der zur Weiterbearbeitung empfohlenen Studie erhalten einen Folgeauftrag. Dieser umfasst zumindest das Vorprojekt mit Kostenschätzung und vorbehältlich der Zustimmung des Souveräns die Projektierung mindestens bis und mit Baueingabe. Das Verfahren wird nach den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens, der Submissionsverordnung des Kantons Zürich (SVO), durchgeführt und dient dazu, gemeinsam mit allen Beteiligten, eine möglichst optimale Lösung zu finden.

Zusammensetzung Planungsteam

Für die Planung der Erweiterung und Erneuerung der Schulanlage Hellwies sind die Bereiche Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur und Bauingenieur/Gebäudetechnik (HLKKSE) die wichtigsten Fachdisziplinen und deshalb zwingend erforderlich. Die Teamkoordination muss beim Fachbereich Architektur liegen.

Anzahl Planungsteams

Es sollen sechs bis acht Planungsteams zum Studienauftrag eingeladen werden. Die Schulpflege wählt und bestimmt, auf Antrag des Beurteilungsgremiums, am Schluss das zu beauftragende Planungsteam.

Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums für den Studienauftrag:

Stimmberechtigte Mitglieder:

- Vertretung Gesamtprojektteam / Schulpflege
- Vertretung Schulleitung Schule Hellwies
- Vertretung Lehrperson Schule Hellwies
- Vertretung Eltern Schule Hellwies
- Fachbereich Architektur/Städtebau:
Architekten mit Erfahrung im Schulhausbau und Sanierung
- Fachbereich Landschaftsarchitektur
- Fachbereich Gebäudetechnik / Nachhaltigkeit

Auszug aus dem Protokoll
der Schulgemeindeversammlung

vom 20. Juni 2014

Nichtstimmberechtigte Mitglieder

Weitere Fachexperten mit beratendem Mandat:

- Vertretung Liegenschaftenverwaltung Schule
- Fachexperte Gebäudetechnik / Nachhaltigkeit
- Fachexperte Kostenplaner

Kosten der einzelnen Schritte

In der Investitionsplanung der Jahre 2014 - 2020 sind für die geplanten Anpassungen und die Erweiterung im Konto-Nr. 217.5030.52, 11.4 Mio. Franken vorgesehen. Dazu kommen aufgrund der Erhebung aus STRATUS (Werterhaltung / Instandsetzung) aufgelaufene Kosten im Bestand von maximal 4.2 Mio. Franken.

Für den Wettbewerb- und die Erstellung eines Vorprojektes für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Hellwies ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Kosten Wettbewerb

Verfahrensbegleitung (Planpartner AG, Zürich)		Fr.	84'000.00
Erarbeiten der Grundlagen	Fr.	14'000.00	
Vorbereitung und Durchführung Wettbewerb	Fr.	24'000.00	
Arbeiten / Vorarbeiten für den Studienauftrag	Fr.	42'000.00	
Nebenkosten	Fr.	4'000.00	
Entschädigungen		Fr.	283'100.00
Entschädigung der Teilnehmenden	Fr.	200'000.00	
Entschädigung der Fachexperten	Fr.	36'000.00	
Entschädigung beratender Kostenplaner	Fr.	20'000.00	
Entschädigung beratender Haustechniker	Fr.	27'100.00	
Nebenkosten		Fr.	33'000.00
Verpflegung Fach- und Sachexperten	Fr.	4'000.00	
Publikationen in der Fachpresse	Fr.	2'500.00	
Räumlichkeiten/ Infrastruktur	Fr.	5'000.00	
Digitale Grundlagen/ Pläne	Fr.	8'000.00	
Modelle	Fr.	10'000.00	
Modellfotos	Fr.	2'000.00	
Druck Schlussbericht	Fr.	1'500.00	
Zusatzoptionen		Fr.	50'000.00
Gutachten Baugrund	Fr.	30'000.00	
Digitale Erfassung der Innenräume	Fr.	20'000.00	

Auszug aus dem Protokoll
der Schulgemeindeversammlung

vom 20. Juni 2014

Wettbewerbskosten exkl. MWSt.	Fr. 450'100.00
zuzüglich 8% MWSt.	Fr. 36'008.00
<u>Rundung</u>	<u>Fr. 3'892.00</u>

Kosten Wettbewerb inkl. MWSt. Fr. 490'000.00

Kostenschätzung Vorprojektphase

Der Honorarberechnung liegen folgende Annahmen zu Grunde:

Honorarberechtigte Bausumme Fr. 11 Mio.
(Erfahrungswert ca. 70% von 15.6 Mio.):

Honorarkosten Vorprojekt (9% einer Gesamtleistung)

Problemanalyse (1%)	Fr. 28'900.00
Studium Lösungsmöglichkeiten (4.5%)	Fr. 130'000.00
Grobkostenschätzung Baukosten, Termine (3,5%)	<u>Fr. 101'100.00</u>
Kosten Vorprojekt (Total 9%)	Fr. 260'000.00
./.. Abzug Entschädigung Studienauftrag	<u>- Fr. 30'000.00</u>

Zwischentotal 1 (exkl. MWSt.)	Fr. 230'000.00
Nebenkosten (ca. 5% vom Honorar)	<u>Fr. 10'000.00</u>
Zwischentotal 2 (exkl. MWSt.)	Fr. 240'000.00
Bauherrenleistungen (ca. 10% von 240'000)	<u>Fr. 25'000.00</u>
Zwischentotal 3 (exkl. MWSt.)	Fr. 265'000.00
zuzüglich 8% MWSt.	Fr. 21'200.00
<u>Rundung</u>	<u>Fr. 3'800.00</u>

Total Honorarkosten Vorprojekt Fr. 290'000.00

Gesamtkosten Wettbewerb und Vorprojekt

Kosten Wettbewerb inkl. MWSt.	Fr. 490'000.00
Honorarkosten Vorprojekt inkl. MWSt.	<u>Fr. 290'000.00</u>

Gesamtkosten, zu bewilligender Kredit Fr. 780'000.00

Auszug aus dem Protokoll
der Schulgemeindeversammlung

vom 20. Juni 2014

Zeitplan

20. Juni 2014	Schulgemeindeversammlung, Bewilligen eines Wettbewerbs- und Vorprojektkredites für die Sanierung und Erweiterung des Schulhaus Hellwies, Hegnau, Volketswil
15. Januar 2016	Abgabe Weisung für vorberatende Gemeindeversammlung
18. März 2016	Vorberatende Gemeindeversammlung
17. Juni 2016	Urnenabstimmung Baukredit für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Hellwies
ab Sommer 2016	Projektierung (Bauprojekt / Ausführungsplanung)
ab Winter 2016/17	Baueingabe
ab Sommer 2017	Baubeginn
Sommer 2019	Einweihung / Bezug Schulhaus Hellwies

Weiteres Vorgehen, Empfehlung

Die Schulpflege hat am 25. März 2014 das Kreditbegehren zu Handen der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2014 zur Genehmigung verabschiedet.

ANTRAG

Die Schulpflege beantragt der Gemeindeversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Bewilligen eines Wettbewerbs- und Vorprojektkredites von Fr. 780'000.00 für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Hellwies, Hegnau, Volketswil

Schulpflege Volketswil